Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (judecător: Ghercavii Sv.)
dosarul nr.2a-378/2025

CURTEA DE APEL Nord
Colegiul Civil și de contencios administrativ

DECIZIE

10 iunie 2025 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele ședinței Grosu Stanislav
Judecătorii: Țihonschi Alina și Holban Radu

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de apel depusă de Gorea Vasile împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 16.12.2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Răuțel r-nul Fălești împotriva lui Gorea Vasile cu privire la încasarea datoriei, dobânda de întârziere și a cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t :

Pretenţiile reclamantului:

La data de 27 mai 2024, Primăria satului Răuțel r-nul Fălești a depus în instanță cerere de chemare în judecată împotriva lui Gorea Vasile cu privire la încasarea datoriei, dobânda de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 5408 din 01.06.2007, pârâtul a cumpărat cinci construcții cu modul de folosință construcție agricolă, agroindustrială.

Construcțiile menționate sunt folosite de către Gorea Vasile pentru ferma de vite, pârâtul având înregistrate 30 vite pentru care achită taxa pentru pășunat.

Relevă că, construcțiile menționate din 07.08.2007 sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile, însă pentru terenul cu nr. cadastral *****, pe care sunt amplasate construcțiile, nu există informație grafică.

Prin acordul comun, la data de 27.01.2012, între Primăria Răuțel, raionul Fălești în persoana primarului Podrea Vasile și pârâtul Gorea Vasile au semnat un contract de arendă, prin care Primăria satului Răuțel, în calitate de arendator, a transmis, iar Gorea Vasile, în calitate de arendaș, a primit în arendă loturile de teren proprietate publică a Primăriei sat. Răuțel, în mărime totală de 3,9 ha, pe care sunt amplasate construcțiile ce aparțin pârâtului și care include 1,4 ha depozitului de cereale (nr. cadastral *****) și 2,5 ha încăperi la fermă (nr. cadastral *****).

Contractul de arendă a fost valabil până în anul următor al încheierii acestuia, adică în anul 2013, pârâtul până în prezent folosește terenul pentru necesitățile fermei. Consideră relevant faptul că în adresa APL Răuțel nu a parvenit nici o solicitare din partea pârâtului, Gorea Vasile privind încheierea unui nou contract de arendă și modificarea suprafeței de

teren utilizate pentru ferma de vite. După cum nu sunt înregistrate nici careva plângeri din partea pârâtului privind crearea impedimentelor la folosirea terenului.

Pentru necesitățile tehnologice ale fermei de vite, pârâtul utilizează aceeași suprafață de teren aferent construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01 cu S=261,3 m.p.; *****.02 cu S=61,3 m.p.; *****.03 cu S=1062,6 m.p.; *****.04 cu S=1101,4 m.p.; *****.05 cu S=483,4 m.p., care a fost stipulată în contractul de arendă din 2012-2,5 ha.

Plata pentru arenda terenului aferent începând cu anul 2021 a fost calculată în mărime de 10% din prețul normativ calculat în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308/1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Menționează că datoria acumulată pentru anii 2021-2023, a fost calculată în felul următor: pentru anul 2021-11 159,64 lei, pentru anul 2022-20 071,69 lei, pentru anul 2023- 20 071,69 lei, iar în total- 51 303,02 lei. Dobânda de întârziere pentru anul 2022-2 787,85 lei, pentru anul 2023-5 838,83 lei, pentru anul 2024-2 753,09 lei, iar în total 1 137,77 lei.

Susține că obligația de a achita plățile la impozitul funciar și a celui pentru arenda terenului aferent bunului imobil proprietate private, pârâtul nu a onorat-o, în legătură cu ce, în ordine extrajudiciară i-a fost înaintată pretenția nr. 84 din 08.04.2024, cu propunerea de a achita datoria pe cale amiabilă. Pretenția a fost lăsată fără răspuns, datoria nefiind achitată, fiind nevoiți să depună prezenta acțiune.

Primăria Răuțel a solicitat încasarea de la Gorea Vasile a datoriei în sumă totală de 62 682,79 lei inclusiv: impozitul funciar-787,5 lei, majorarea de întârziere la impozitul funciar-86,22 lei, plata de arendă a terenului aferent 50 429,3 lei, dobânda de întârziere - 11 379,77 lei, precum și taxa de stat în beneficiul bugetului de stat.

Prin încheierea din 27.05.2024 cauza a fost acceptată spre examinare în procedura cererilor cu valoare redusă.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 16.12.2024, cererea de chemare în judecată a fost admisă:

- ✓ S-a încasat de la Gorea Vasile în beneficiul Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești, datoria totală în sumă de 62 682,79 lei, compusă din: impozitul funciar - 787,50 lei, majorare de întârziere la impozitul financiar – 86,22 lei, plata de arendă a terenului aferent – 50 429,03 lei, dobânda de întârziere -11 379,77 lei;
- ✓ S-a încasat de la Gorea Vasile în contul statului taxa de stat în sumă de 2 430,45 lei.

Solicitarea apelantului:

La data de 10.01.2025, Gorea Vasile a depus cerere de apel nemotivată, invocând dezacordul cu hotărârea primei instanțe.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Dispozitivul hotărârii contestate cu apel a fost emis la data de 16.12.2024, iar cererea de apel nemotivată, a fost depusă la 10.01.2025, prin urmare în termenul prevăzut de lege.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului apelantul a invocat că hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 16.12.2024 a fost emisă cu încălcarea normelor de drept material şi procedural, astfel urmând a fi casată.

Reține că potrivit informaţiei din Registrul bunurilor imobile a terenului cu numărul cadastral *****, suprafaţa acestuia constituie 0,45 ha, însă s-a încasat plata pentru arenda terenului cu suprafaţa de 2,5 ha.

Astfel, pretenţia de încasare a plăţii pentru arenda terenului şi a datoriei pentru impozit pe bunurile imobiliare pe o suprafaţă de teren mai mare decât suprafaţa care este inclusă în Registrul bunurilor imobile a fost admisă neîntemeiat.

Or, relevă apelantul că intimata/reclamantă nu a prezentat şi nici nu poate să prezinte careva probe prin care să confirme că am deţinut o altă suprafaţă de teren aferent decât suprafaţa care este indicată în Registrul bunurilor imobile de 0,45 ha.

În cazul în care s-a încasat plata de arendă pentru o suprafaţă mai mare decât 0,45 ha, instanţa de fond urma să indice care este numărul cadastral pentru care s-a încasat această plată de arendă şi care este actul că intimata/reclamantă dispune de dreptul de a pretinde încasarea datoriei.

Mai menționează că instanța de fond nu a dat nici o apreciere extrasului din Registrul bunurilor imobile, anexat de intimata/reclamantă la cererea de chemare în judecată şi la care s-a făcut referire în obiecţiile pârâtului din referinţă, dar s-a limitat la invocarea că „drept temei s-a reţinut calculul prezentat în borderoul de calcul al preţului normativ al pământului, în care este indicată plata pentru arendă a terenului aferent construcţiei cu nr. cadastrale: 4/*****, *****.02, *****.03, *****.04 şi *****.05, pentru anul 2021 - 10 868,40 lei, pentru anul 2022 - 19 780,45 lei, pentru anul 2023 - 19 780,45 lei, pentru anul 2024 - 19 780,45 lei. La fel şi borderoul de calcul al restanţelor la plata pentru impozitul funciar adiacent construcţiilor, pentru perioada 01.01.2021-31.12.2023 impozitul funciar fiind de 787,50 lei, iar penalitate de 86,22 lei, iar pentru perioada 01.01.2021, impozitul funciar 262,50 lei”.

Accentuează că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, anexat de intimata/reclamantă la cererea de chemare în judecată, denotă cu certitudine că terenul cu numărul cadastral *****, are suprafaţa de 0,45 ha, iar pe acesta sunt amplasate construcţiile cu numărul cadastral *****.01, *****.02, *****.03, *****.04 şi *****.05, iar informaţia este deschisă începând cu 13.05.2007.

Astfel, încasarea plăţii de arendă pentru o suprafaţă mai mare decât suprafaţa înregistrată în Registrul bunurilor imobile după Primăria satului Răuţel, r-nul Făleşti, ca posesor legal, este totalmente inadmisibilă.

Consideră că speței nu este pertinent contractul de arendă a terenului aferent din 27.01.2012, deoarece o parte din acel teren a fost transmis de primăria Răuţel în arendă SRL „Anvar-Com”, o porţiune cet. *****, iar apelantului i-au rămas doar terenurile aferente construcţiilor care nu depăşeşte suprafaţa de 0,45 ha.

Mai mult, plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabileşte în funcţie de destinaţia terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puţin de 2% şi nu mai mult de 10% din preţul normativ al pământului calculat pentru destinaţia respectivă, cu

excepţia cazurilor prevăzute la alin. (9), (10) şi (11) Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor private, precum şi construcţiilor nefinalizate, plata anuală de arendă se stabileşte, în procente, din preţul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinaţie respectivă, după cum urmează: 2% - pentru municipiul Chişinău, inclusiv localităţile care intră în componenţa acestuia; 1,5% - pentru municipiile Bălţi, Bender, Tiraspol; 1% - pentru celelalte municipii şi oraşele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Străşeni; 0,5% - pentru celelalte oraşe; 0,2% - pentru sate (comune).

Așadar, consideră că se aplică până la 31.10.23, potrivit regulii generale, la darea în arendă a terenurilor proprietate publică, o plată de arendă anuală a cărei mărime trebuie să fie cuprinsă între 2% şi 10% din preţul normativ al terenului respectiv.

Mai menţionează că deţine cu drept de proprietate bunurile imobile, construcţii, amplasate pe terenurile aflate în proprietatea administraţiei publice locale sat. Răuțel, r-nul Făleşti.

Concluzionează că autoritatea publică pretinde plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică a administrației publice locale, aferente obiectivelor privatizate întreprinderilor private, în mărime de 10% din preţul normativ, acţionând contrar prevederilor alin. (11) a art.10 al Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

La data de 29.04.2025, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord a parvenit referința depusă de către Primăria satului Răuțel r-nul Fălești, primarul Istrati Tudor, solicitând respingerea cererii de apel și menținerea actului judecătoresc contestat.

În susținerea poziției invocate, intimatul a reținut că Gorea Vasile contestă suprafaţa indicată de partea reclamantă în cererea de chemare în judecată, menţionând că „potrivit informaţiei din RBI a terenului cu nr. cadastral *****, suprafaţa acestuia constituie 0,45 ha, însă s-a încasat plata pentru arenda terenului cu suprafaţa de 2,5 ha. Prin urmare, neîntemeiat s-a admis pretenţia de încasare a plăţii pentru arenda terenului şi a datoriei pentru impozit pe bunurile imobiliare pe o suprafaţă de teren mai mare decât suprafaţa care este inclusă în RBI. Intimata/reclamanta nu a prezentat şi nici nu poate să prezinte careva probe prin care să confirme că a deţinut o altă suprafaţă de teren mai mare decât încasarea datoriei de plată pentru arenda terenului aferent şi a impozitului funciar, fiind suprafaţa care este înscrisă în RBI”.

Consideră că aserţiunile invocate de apelant sunt lipsite de substrat factologic şi juridic.

Or, relevă că partea reclamantă a demonstrat cu certitudine că suprafaţa terenului aferent pe care îl foloseşte Gorea Vasile, convenţional „la fermă”, este anume de 2.5 ha, acest lucru reiese cu certitudine din Extras din Contratul e arendă din 27.01.2012; Extras din Borderoul de calcul al preţului de arendă din 27.01.2012; Extras din Borderoul de calcul al preţului normativ pentru anul 2021; Extras din Borderoul de calcul al preţului normativ pentru anul 2022; Extras din Borderoul de calcul al preţului normativ pentru anul 2023; Extras din Borderoul de calcul al preţului normnativ pentru anul 2024.

Observă că, partea reclamantă sub aspectul mijloacelor de probă a prezentat 6 înscrisuri din care reiese cu certitudine că suprafaţa terenului aferent folosit de Gorea Vasile, convenţional la fermă, este anume de 2.5 ha.

Accentuează asupra faptului că deşi Gorea Vasile menţionează că acesta ar folosi doar 0,45 ha, nu a prezentat nicio probă care ar face dovada acestui fapt, or aici reamintim că potrivit alin. (1) art. 118 din Codul de procedură civilă sarcina probaţiunii revine celui care invocă, astfel: „Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel" Sub acest aspect consideră că, Gorea Vasile nu şi-a îndeplinit sarcina probaţiunii.

Pentru a face o claritate, intimatul a menţionat că, prin Contractul de arendă din 27.01.2012 au fost arendate două terenuri, şi anume:

a. Numit convenţional depozit de cereale - 1.4 ha;

b. Numit convenţional la fermă - 2.5 ha;

Deşi contractul de arendă a fost încheiat pe termen de un an, după expirarea acestuia Gorea Vasile a continuat să folosească terenul aferent, cu aceeaşi suprafaţă, şi continuă să o facă şi până în prezent, altfel spus situaţia de facto ca urmare a expirării contractului de arendă nu s-a schimbat, pârâtul continuă să utilizeze la fermă 2.5 ha de teren aferent cum a si făcut-o pe întreaga perioadă.

Deşi Gorea Vasile cunoaşte despre suprafaţa pentru care se calculează plata pentru arendă şi impozitul funciar nu doar din data semnării contractului 27.01.2012, ci şi din procedura intentată de Primăria s. Răuţel în data de 24.09.2020 (nr. dosarului 2-1290/2020) prin care s-a solicitat încasarea datoriilor de la Gorea Vasile, până în prezent în adresa APL Răuţel nu a parvenit nici o solicitare din partea pârâtului, Gorea Vasile, privind încheierea unui nou contract de arendă şi modificarea suprafeţei de teren utilizate pentru ferma de vite. După cum nu sunt înregistrate nici careva plângeri din partea pârâtului privind crearea impedimentelor la folosirea terenului.

Pentru bunul imobil cu nr. cadastral ***** în Registrul Bunurilor Imobile nu există informaţie grafică, respectiv, terenul cu suprafaţa de 0,45 ha a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 11.05.2007 în baza Legii Cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, în lipsa lucrărilor de delimitare şi formare a bunului imobil, suprafaţa fiind indicată la discreţia registratorului.

Cu referire la cuantumul arendei, reţine că potrivit art 10 alin .(11) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare - cumpărare a pământului, „Pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectiv privat, precum şi construcţiilor nefinalizate, plata anuală de arendă se stabileşte, în procente, din preţul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinaţie respectivă, după cum urmează : 2% - pentru municipiul Chişinău, inclusiv localităţile care intră în componenţa acestuia; 1;5% -pentru municipiile Bălţi, Bender, Tiraspol; 1% - pentru celelalte municipii şi oraşele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Străşeni; 0,5% - pentru celelalte oraşe; 0,2% - pentru sate (comune)".

Observă că aceasta este aplicabilă în situaţia în care există încheiat un contract de arendă între părţi, fapt care nu corespunde circumstanţelor de fapt ale speţei, ori, este importantă şi stabilirea termenului pentru care a fost încheiat un asemenea contract, astfel

încât acest lucru este susceptibil, în mod cert, de a modifica şi temeiul de drept aplicabil speţei.

Încheierea contractului de arendă a avut loc la 27.01.2012 pe un termen de un an, deci contractul de arendă a fost valabil până în anul următor al încheierii acestuia, adică în anul 2013. Comparativ, Decizia Consiliului Nr. 3/10 a fost adoptată la data de 10.12.2020.

Constată astfel că prevederile art 10 alin .(11) a Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare - cumpărare a pământului în redacţia din anul 2020, nu sunt aplicabile speţei, ori, la data emiterii deciziei nu exista nici un contract de arendă valabil încheiat între Primăria Răuţel şi Vasile Gorea. Contractul fiind încheiat doar pentru perioada 2012 – 2013.

Prin urmare, consideră că decizia nr. 3/10 din 10.12.2020 a Consiliului Sătesc Răuţel, este legală, ori, aplicabile la speţă sunt prevederile normei de la art. 10^1 alin.(1) care stabileşte următoarele: „în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor şi obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor şi, întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decât plata anuală de arendă, calculată conform art. 10 alin. (11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale, pentru perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă”.

Ţinând cont de prevederile legale enunţate, intimatul relevă că plata anuală pentru arendă nu poate fi mai mică decât 0,2 %, şi, respectiv, nu poate depăşi 10 % din preţul normativ al pământului.

Rezultă că, prin stabilirea plăţii anuale de arendă în mărime de 10% din preţul normativ al pământului calculat pentru destinaţia respectivă, Consiliul Sătesc Răuţel a acţionat legal şi corespunzător normelor legale din Legea nr. 1308 din 25.07,1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare - cumpărare a pământului, în redacţia anului 2020.

Consideră cert că prevederile alin. (11) art 10 din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare - cumpărare a pământului, pe care Gorea Vasile îşi întemeiază poziţia în ceea ce ţine de cuantumul arendei, nu pot fi aplicabile speţei reieşind din considerentul primordial menţionat, precum şi nici nu pot fi puse la baza unei hotărâri judecătoreşti dat fiind faptul că Curtea Constituţională a declarat norma respectivă neconstituţională, per a contrario cuantumul arendei calculat de către partea reclamantă este unul corespunzător şi în conformitate cu prevederile legale.

În ceea ce ţine de capătul de cerere privind încasarea impozitului funciar, menţionează că partea reclamantă nu a înaintat careva obiecţii, ceea ce prezumă că acesta recunoaşte acest capăt de cerere.

Aprecierea instanţei de apel:

Potrivit art.276^2 Cod de procedură civilă, dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depășește 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării

instanţei, fără a se lua în considerare dobânzile, penalitățile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

Potrivit art.276^3 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică.

La caz, Colegiul Civil reține că, instanța de fond a examinat cauza civilă conform prevederilor art. 276^4 CPC.

Potrivit art.276^4 alin. (4) Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condițiile prezentului cod. Deciziile instanței de apel nu se supun recursului, fiind definitive şi irevocabile de la pronunțare.

Astfel, Colegiul civil conchide că prezenta cauză civilă urmează să fie examinată în procedura cererilor cu valoare redusă.

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că apelul urmează a fi admis iar hotărârea primei instanţe modificată din următoarele considerente.

Conform art.385 lit. b) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să modifice hotărârea primei instanţe.

Conform art.386 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei.

Potrivit art.373 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, (1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

(2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

Astfel, instanța de apel se va expune în privința legalității hotărârii primei instanțe în limita apelului declarat.

Materialele cauzei atestă că la data de 27.01.2012, între Primăria satului Răuțel raionul Fălești, în persoana primarului Podrea Vasile și apelantul Gorea Vasile a fost semnat un contract de arendă prin care arendatorul a transmis, iar arendașul a primit în arendă lotul de teren proprietate publică a Primăriei satului Răuțel în mărime totală de 3,9 ha pe care sunt amplasate obiectele ce aparțin 1,4 ha depozitului de cereale (nr. cadastral *****) și 2,5 ha încăperi la fermă (nr. cadastral *****). Prețul fiind stabilit potrivit borderoului de calcul pentru anul 2012 în sumă de 3 390,93 lei. Suma pentru arenda terenului urma să fie achitată până la data de 31 decembrie 2012, iar în caz de nerespectare a termenului de plată, s-a convenit o penalitate de 0,02% din suma de plată pentru fiecare zi de întârziere (f.d. 10-11).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, apelantul este proprietarul bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****.01, *****.02, *****.03, *****.04, *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare (f.d. 12-13).

Potrivit deciziei Consiliului sătesc Răuțel nr. 3/10 din 10.12.2020 cu privire la stabilirea procentului pentru arenda terenurilor proprietate publică, a fost stabilită plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, întreprinderilor private, precum și construcțiilor nefinalizate în mărime de 10% din prețul de evaluare a terenului. Plata specificată urma a fi încasată anual până la data de 31 octombrie a fiecărui an, din momentul adoptării deciziei și până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau arendă (f. d. 14).

Conform anexei nr.1 la Decizia Consiliului sătesc Răuțel nr. 3/10 din 10.12.2020, plata pentru arenda terenului aferent a fost calculată în mărime de 10% din prețul normativ calculat în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308/1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (f.d. 15).

La data de 27 mai 2024, Primăria satului Răuțel r-nul Fălești a depus în instanță cerere de chemare în judecată împotriva lui Gorea Vasile cu privire la încasarea datoriei, dobânda de întârziere și a cheltuielilor de judecată, solicitând instanței încasarea de la Gorea Vasile a datoriei în sumă totală de 62 682,79 lei inclusiv: impozitul funciar-787,5 lei, majorarea de întârziere la impozitul funciar-86,22 lei, plata de arendă a terenului aferent 50 429,3 lei, dobânda de întârziere -11 379,77 lei, precum și taxa de stat în beneficiul bugetului de stat.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 16.12.2024, cererea de chemare în judecată a fost admisă. S-a încasat de la Gorea Vasile în beneficiul Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești, datoria totală în sumă de 62 682,79 lei, compusă din: impozitul funciar - 787,50 lei, majorare de întârziere la impozitul financiar – 86,22 lei, plata de arendă a terenului aferent – 50 429,03 lei, dobânda de întârziere -11 379,77 lei. S-a încasat de la Gorea Vasile în contul statului taxa de stat în sumă de 2 430,45 lei.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond corect a dedus raportul juridic pertinent speței în cauză, corect a încadrat normele legale aplicabile speței, însă nu a dat apreciere corectă circumstanţelor importante pentru soluţionarea cauzei, iar concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu probele anexate la materialele cauzei.

De altfel, Colegiul Civil reține că potrivit contractului din 27.01.2012 încheiat între Primăria satului Răuțel raionul Fălești, în persoana primarului Podrea Vasile și apelantul Gorea Vasile a fost semnat un contract de arendă prin care arendatorul a transmis, iar arendașul a primit în arendă lotul de teren proprietate publică a Primăriei satului Răuțel în mărime de 3,9 ha pe care sunt amplasate obiectele ce aparțin 1,4 ha depozitului de cereale (nr. cadastral *****) și 2,5 ha încăperi la fermă (nr. cadastral *****).

Calculele efectuate de Primăria pentru datoriile la impozitul funciar și plata de arendă a terenului aferent construcțiilor a avut loc pentru suprafața de 2,5 ha încăperi la fermă (nr. cadastral *****).

Totuși, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, apelantul este proprietarul bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****.01, *****.02, *****.03, *****.04, *****, în

baza contractului de vânzare-cumpărare. Așadar, tot prin extrasul menționat, terenul cu nr. cadastral are o suprafață de 0,45 ha.

Acest argument a fost nemijlocit invocat de către apelantul/pârât în referința depusă în cererea de chemare în judecată, căreia instanța nu i-a dat nicio apreciere.

Potrivit at. 118 alin. (1) Cod Procedură Civilă RM, „Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel”.

Iar în conformitate cu prevederile art.118 alin. (3) Cod Procedură Civilă RM, „Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate”.

De altfel, Colegiul reține că în circumstanțele enumerate, sarcina probațiunii îi revenea reclamantului Primăria satului Răuțel r-nul Fălești în temeiul art. 118 Cod Procedură Civilă RM, și nu pârâtului după cum invocă intimatul.

Or, în cazul în care instanței nu i-a fost prezentat extrasul din registrul bunurilor imobile, suprafața cât și terenul de care s-a folosit sau se folosește Gorea Vasile în vederea încasării impozitului funciar și a celui pentru arenda terenului aferent bunului imobil proprietate privată, nu poate fi identificat. Prin urmare temeinicia încasării sumelor cu titlu de impozit funciar și arenda terenului aferent bunului imobil proprietate privată este dubioasă.

Revenind la fondul cauzei, Colegiul relevă că articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Conform prevederilor art.9 alin.1) Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile şi să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit art. 15 alin. (1) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În conformitate cu art. 774 alin. 1) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Conform art. 775 alin. (1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Potrivit art. 776 Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Conform art.858 alin.(1) Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Alin.(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit art. 10^1 alin. 1) a Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale sau de Agenţia Proprietăţii Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenţia Proprietăţii Publice a deciziei corespunzătoare şi cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

Conform prevederilor art. 4 alin. (9) a Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Astfel, plata pentru arenda terenului aferent începând cu anul 2021 a fost calculată în mărime de 10% din prețul normativ calculat în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308/1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului

În context, cu privire la argumentele apelantului, Colegiul atrage atenția că acesta face trimitere la incidența prevederilor art. 10 alin. (11) Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Astfel art. 10 Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului este întitulat „Preţul normativ al pământului la vânzarea- cumpărarea şi arendarea terenurilor”, pe când prevederea legală aplicabilă speței este conținută în dispozițiile art. 10^1 Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului întitulat „plata pentru folosirea terenurilor proprietate publică aferente bunurilor privatizate sau întreprinderilor şi bunurilor private”, or prevederile normelor vizate se aplică în situații diferite.

Totodată, potrivit art. 129 alin. (6) Cod Fiscal RM prevede că „Obligaţie fiscală – obligaţie a contribuabilului de a plăti la buget o anumită sumă ca impozit, taxă, prime de asigurare obligatorie de asistenţă medicală şi contribuţii de asigurări sociale de stat obligatorii stabilite în cotă procentuală, majorare de întârziere (penalitate) şi/sau amendă”.

Potrivit art. 129 alin. (8) Cod Fiscal RM, „Termen de stingere a obligaţiei fiscale – perioadă, stabilită conform legislaţiei fiscale, în care trebuie să fie executată obligaţia fiscală, incluzând şi ultima sa zi în orele de program ale Serviciului Fiscal de Stat. Dacă ultima zi a perioadei este una de odihnă, se va considera o ultimă zi prima zi lucrătoare care urmează după ziua de odihnă. În cazul prezentării dărilor de seamă în format electronic, ultima zi se consideră ziua deplină. În mod analogic se determină şi termenele de executare a altor acţiuni prevăzute de legislaţia fiscală”.

Conform prevederilor art. 129 alin. (13) Cod Fiscal RM, „Restanţa reprezintă suma pe care contribuabilul era obligat să o plătească la buget ca impozit, taxă sau altă plată, dar pe care nu a plătit-o în termen, precum şi suma majorării de întârziere (penalităţii) şi/sau amenzii”.

Conform prevederilor art. 129 alin. (13) Cod Fiscal RM, „Executare silită a obligaţiei fiscale reprezintă acţiunile întreprinse de Serviciul Fiscal de Stat pentru perceperea forţată a restanţei”.

Conform art. 277 alin. (1) lit. a) Cod Fiscal RM, „Subiecţi ai impunerii sunt persoanele juridice şi persoanele fizice rezidenţi şi nerezidenţi ai Republicii Moldova: a) proprietarii bunurilor imobiliare de pe teritoriul Republicii Moldova.

În conformitate cu prevederile art. 278 alin. (1) Cod Fiscal RM, „(1) Obiecte ale impunerii sunt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcţiile, casele de locuit individuale, apartamentele şi alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcţiei de 50% şi mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcţie. Gradul de finalizare a construcţiei în scopul impozitării se determină de către experţii tehnici în construcţii sau de către agenţii economici cu activităţi în domeniul expertizei tehnice, sau de către autoritatea administraţiei publice locale, în baza metodei stabilite de organul central de specialitate al administraţiei publice în domeniul construcţiilor”.

Potrivit art. 277 alin.(1) lit. b) Cod Fiscal „Subiecţi ai impunerii sunt persoanele juridice şi persoanele fizice rezidenţi şi nerezidenţi ai Republicii Moldova: b) arendaşii care arendează un bun imobiliar agricol proprietate privată, dacă contractul de arendă nu prevede altfel.

Potrivit art. 228 alin. (1) Cod Fiscal RM, „Majorarea de întârzieri (penalitatea) este o sumă calculată în funcţie de cuantumul impozitului, taxei şi de timpul scurs din ziua în care acestea trebuiau plătite, indiferent de faptul dacă au fost sau nu calculate la timp. Aplicarea de către Serviciul Fiscal de Stat sau alt organ abilitat majorării de întârzieri este obligatorie, independent de forma de constrângere. Majorarea de întârzieri reprezintă o parte din obligaţia fiscală şi se percepe în modul stabilit pentru impunerea fiscală”.

(2) Pentru neplata impozitului, taxei în termenul şi în bugetul stabilite conform legislaţiei fiscale se plăteşte o majorare de întârziere, determinată în conformitate cu

alin.(3) pentru fiecare zi de întârziere a plăţii lor, pentru perioada care începe după scadenţa impozitului, taxei şi care se încheie în ziua plăţii lor efective inclusiv.

(3) Cuantumul majorării de întârziere se determină anual în funcţie de rata de bază (rotunjită până la următorul procent întreg), stabilită de Banca Naţională a Moldovei în luna noiembrie a anului precedent anului fiscal de gestiune, aplicată la operaţiunile de politică monetară pe termen scurt, majorată cu 5 puncte, împărţită la numărul de zile ale anului şi aproximată conform regulilor matematice până la 4 semne după virgulă.

(4) Pentru neplata în termen a impozitului şi a taxei înscrise de organul cu atribuţii de administrare fiscală în contul personal al contribuabilului, majorarea de întârziere (penalitatea) se calculează fără a fi emisă vreo decizie. Procedura şi periodicitatea calculării (aplicării) majorării de întârziere (penalităţii) şi reflectării ei în contul personal al contribuabilului se stabilesc de conducerea organului cu atribuţii de administrare fiscală respectiv, iar pentru impozitele administrate de serviciile de colectare a impozitelor şi taxelor locale – de către autorităţile reprezentative ale administraţiei publice locale. În cazurile reflectării periodice a majorării de întârziere (penalităţii) în contul personal al contribuabilului, se permite de a nu reflecta suma ei calculată pentru fiecare impozit şi taxă în parte în mărime mai mică de 10 lei.

Având în vedere normele de drept enunțate, Colegiul Civil atestă că potrivit calculului prezentat în borderoul de calcul al prețului normativ al pământului este indicată plata pentru arendă a terenului aferent construcției cu nr. cadastrale: *****.01, *****.02, *****.03, *****.04, *****.05, pentru anul 2021 - 10 868,40 lei, pentru anul 2022 - 19 780,45 lei, pentru anul 2023 – 19 780,45 lei, pentru anul 2024 - 19 780,45 lei. La fel și borderoul de calcul al restanțelor la plata pentru impozitul funciar adiacent construcțiilor, pentru perioada 01.01.2021-31.12.2023 impozitul funciar fiind de 787,50 lei, iar penalitate de 86,22 lei, iar pentru perioada 01.01.2021, impozitul funciar 262,50 lei.

Calculele efectuate de către Primăria Răuțel au fost efectuate pentru o suprafață de 2,5 ha, suprafața pretins utilizată în baza contractului din 2012 încheiat între Gorea Vasile și primăria Răuțel.

Totodată, la caz instanța de judecată constată că contractul din 2012 nu a fost prelungit de către părți, iar suprafața indicată în acesta nu poate fi luată ca reper de calcul la calcularea plăților pentru folosirea terenului și plata obligațiilor fiscale.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, anexat de intimata/reclamantă la cererea de chemare în judecată, se denotă cu certitudine că terenul cu numărul cadastral *****, are suprafaţa de 0,45 ha, iar pe acesta sunt amplasate construcţiile cu numărul cadastral *****.01, *****.02, *****.03, *****.04 şi *****.05. (f.d. 12-13)

În lipsa oricăror alte probe care ar confirma suprafața presupusă a terenului, instanța va reține informația din registrul bunurilor imobile și anume 0,45 ha.

Astfel, colegiul reține că sumele indicate în actele prezentate vor fi ajustate la suprafața de 0,45 a terenului cu nr. cadastral ***** pe care sunt amplasate construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate apelantului Gorea Vasile.

Așadar, sumele totale ce urmează a fi încasate de la apelant în beneficiul intimatului reprezintă suma totală de 11 386,46 (unsprezece mii trei sute optzeci și șase, 46) lei, compusă din: impozitul funciar – 141,75 (o sută patruzeci și unu, 75) lei, majorare de

întârziere la impozitul funciar – 15,52 (cincisprezece, 52) lei, plata pentru folosirea terenului aferent – 9 077,31 (nouă mii șaptezeci și șapte, 31) lei, dobânda de întârziere - 2 151,88 (două mii o sută cincizeci și unu, 88) lei.

Respectiv și cuantumul taxei de stat urmează a fi micșorat de la 2 430,54 lei la 505,42 lei.

Conform art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art. 83 alin (1), Cod Procedură Civilă, Taxa de stat este o sumă de bani care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

Potrivit prevederilor art. 83 alin. (3) Cod de procedură civilă, Se impune cu taxă de stat fiecare cerere de chemare în judecată, cererea reconvențională, cererea de intervenție principală, cererea vizând cauzele cu procedură specială, cererea de eliberare a ordonanței judecătorești, cererea de declarare a insolvabilității, cererea de eliberare a titlului executoriu privind executarea hotărârilor arbitrale, cererea de apel, cererea de recurs, cererea de eliberare a copiilor (duplicatelor) de pe actele judecătorești, precum și alte cereri prevăzute la pct. 1 din anexa nr. 1 la Legea taxei de stat nr. 213/2023.

Conform art.85 alin.(1) Cod de procedură civilă, Scutirile de taxa de stat şi/sau de taxa de timbru sunt prevăzute în pct.1 al anexei nr.2 la Legea taxei de stat nr.213/2023.

Potrivit pct. 1.18 din Anexa nr. 2 a Legii taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023, Se scutesc de taxa de stat şi de taxa de timbru consiliile raionale şi primăriile.

Potrivit art.98 alin.(1) Cod de procedură civilă, Cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Având în vedere faptul că Primăria satului Răuțel r-nul Fălești este scutită de drept de la plata taxei de stat pentru depunerea cererii de chemare în judecată, aceasta va fi încasată din contul lui Gorea Vasile proporțional pretențiilor admise.

În conformitate cu art.385 lit.b) CPC, Colegiul civil,-

D E C I D E :

Cererea de apel depusă de cererea de apel declarată de Gorea Vasile se admite.

Se modifică hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 16.12.2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Răuțel r-nul Fălești împotriva lui Gorea Vasile cu privire la încasarea datoriei, dobânda de întârziere și a cheltuielilor de judecată, prin micșorarea sumelor încasate după cum urmează:

Suma totală încasată: de la 62 682, 79 lei, la suma de 11 386, 46 (unsprezece mii trei sute optzeci și șase, 46) lei;

Impozit funciar: de la suma de 787,50 lei, la suma de 141, 75 (o sută patruzeci și unu, 75) lei;

Majorarea de întârziere: de la suma de 86, 22 lei, la suma de 15, 52 (cincisprezece, 52) lei;

Plata de arendă a terenului: de la suma de 50 429, 03 lei, la suma de 9 077,31 (nouă mii șaptezeci și șapte, 31) lei;

Dobânda de întârziere: de la suma de 11 379, 77 lei, la suma de 2 151,88 (două mii o sută cincizeci și unu, 88) lei;

Se modifică suma taxei de stat dispuse spre încasare în contul statului de la Gorea Vasile, de la suma de 2 430,45 lei, la suma 505, 42 (cinci sute cinci, 42) lei.

În rest dipozițiile instanței de fond se mențin.

Decizia este definitivă și irevocabilă de la pronunțare.

Președintele ședinței,
Judecător: Grosu Stanislav

Judecătorii Țihonschi Alina Holban Radu